



En bättre bostadsmarknad för unga?

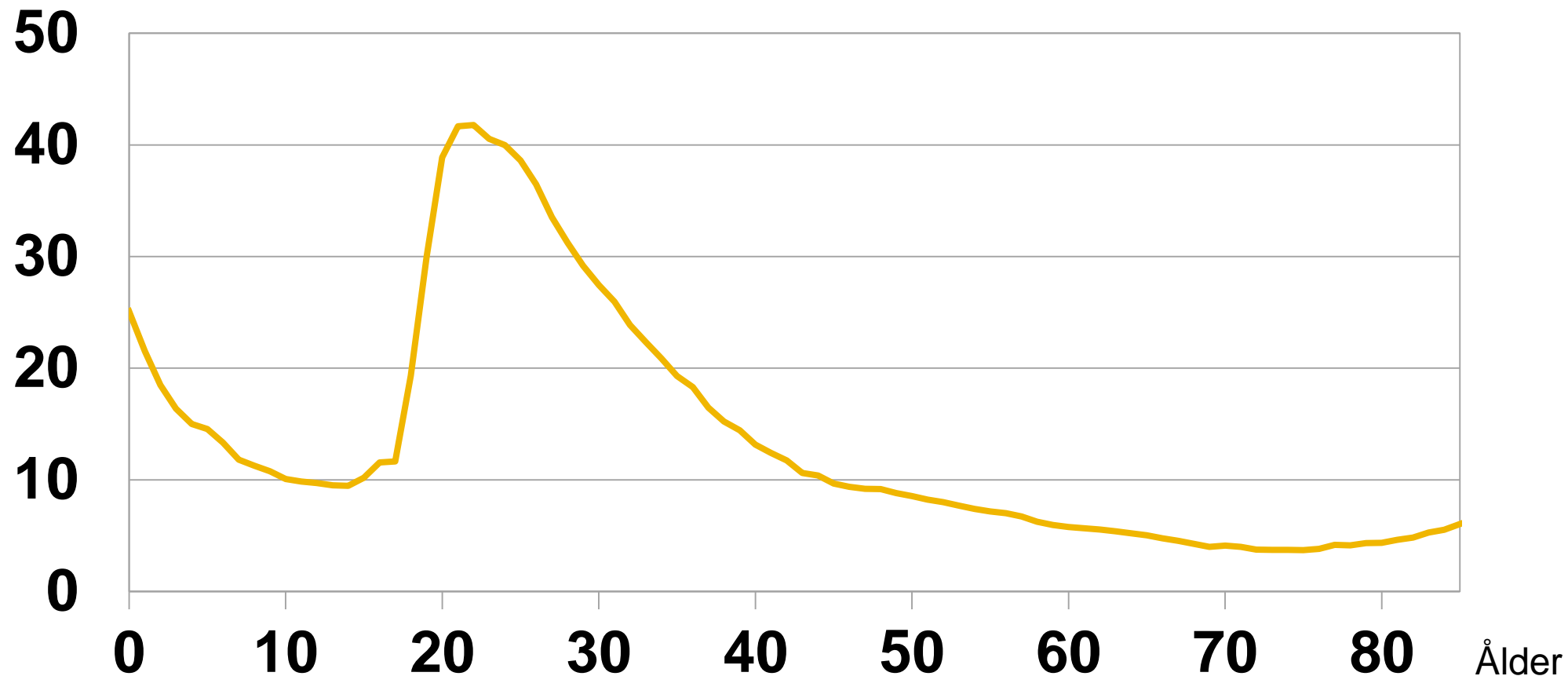
Bostadsfrämjandets vårseminarium 2018

15 maj 2018

Henrik Braconier
Chefsekonom

Unga flyttar oftare

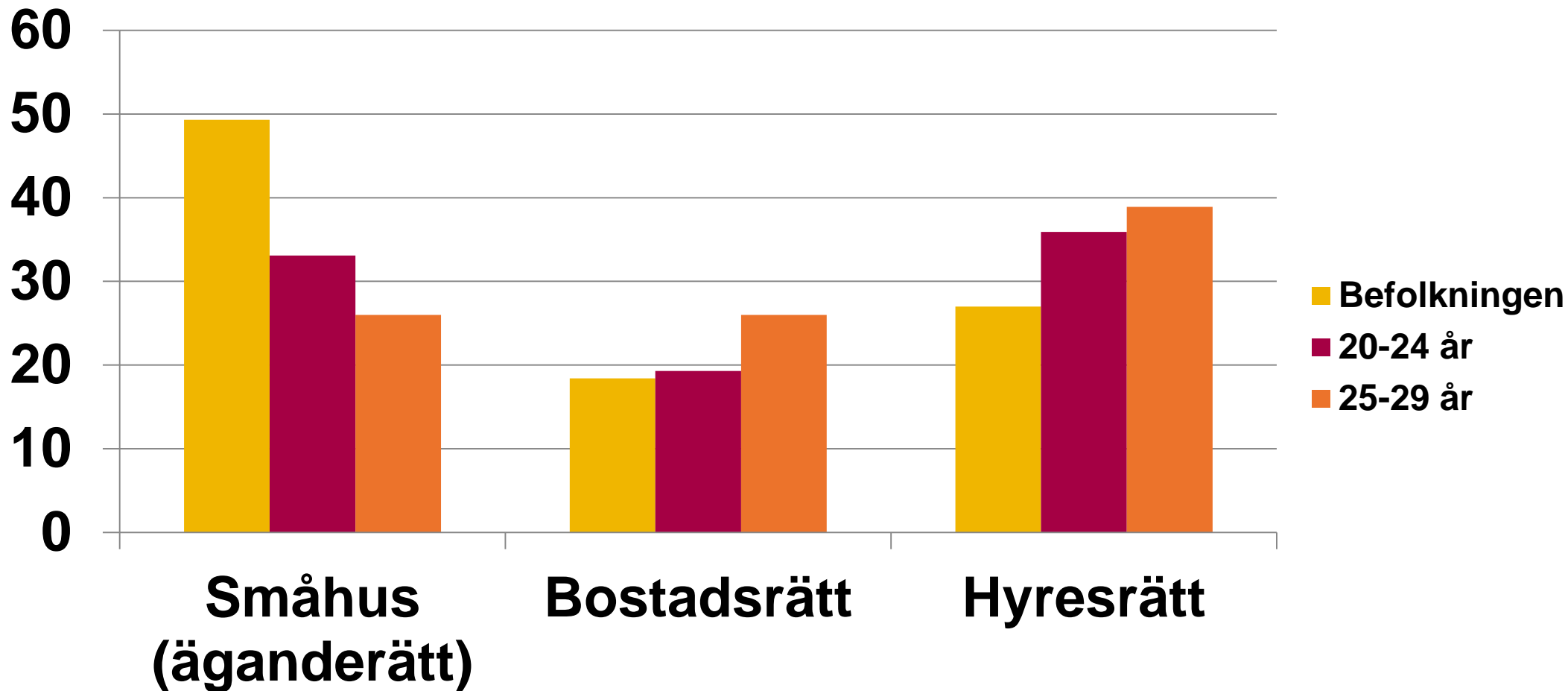
Procent



Källa: SCB. Not: Antal flytt som andel av befolkningen i respektive ålder 2017. En person kan flytta flera gånger per år.

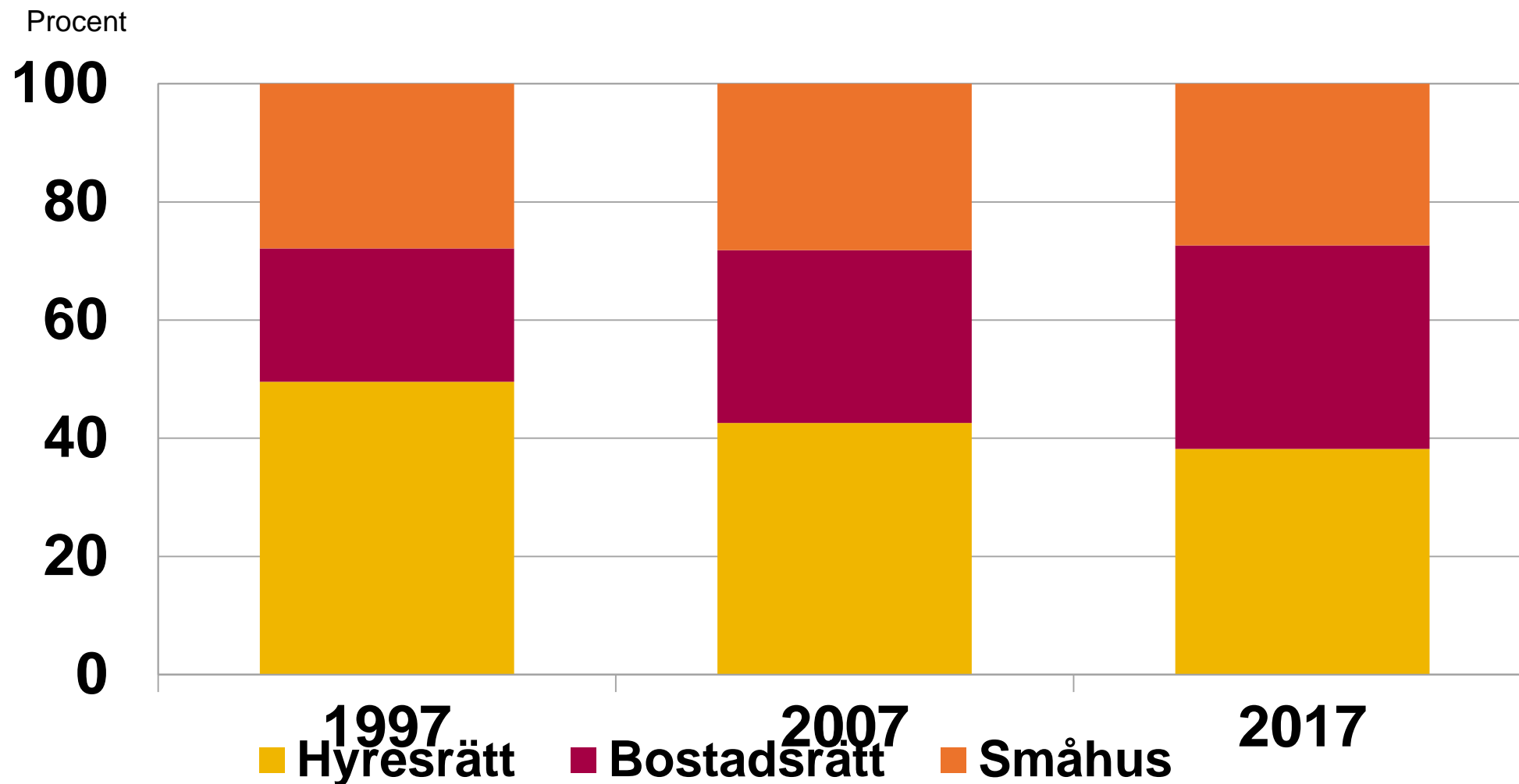
Unga bor främst i hyresrätt

Procent



Källa: SCB. Not: Andel av åldersgruppen som bor i olika boendeformer 2017. Summerar inte till 100 eftersom grupperna övriga, specialbostäder samt uppgift saknas inte inkluderas.

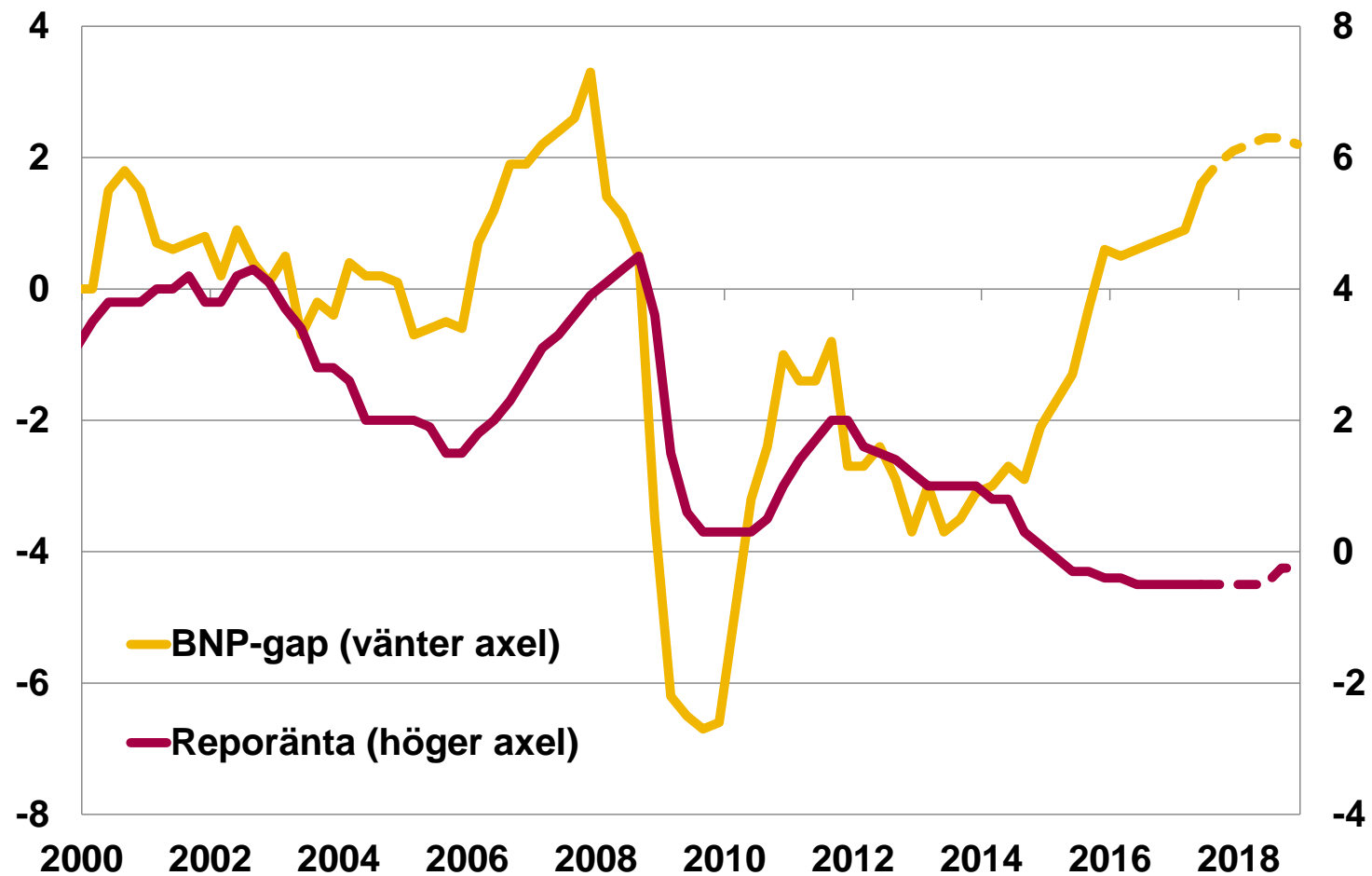
Andelen hyresrätter minskat



Källa: SCB. Not: Andel bostäder i bostadsstocken i Stor-Stockholm, Stor-Malmö och Stor-Göteborg fördelat på olika boendeformer (övriga bostäder exkluderade).

Unikt läge

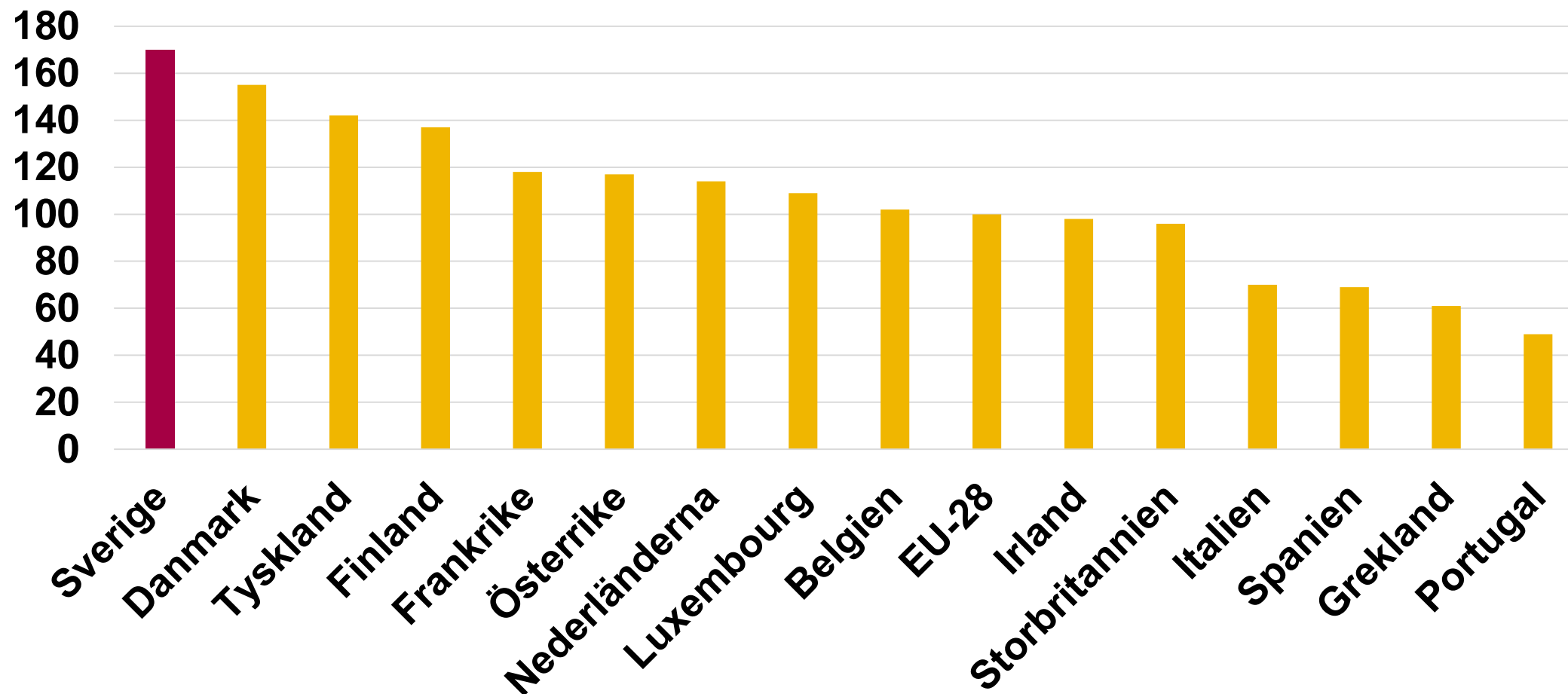
Årlig procentuell förändring



Källa: SCB.

Höga byggkostnader

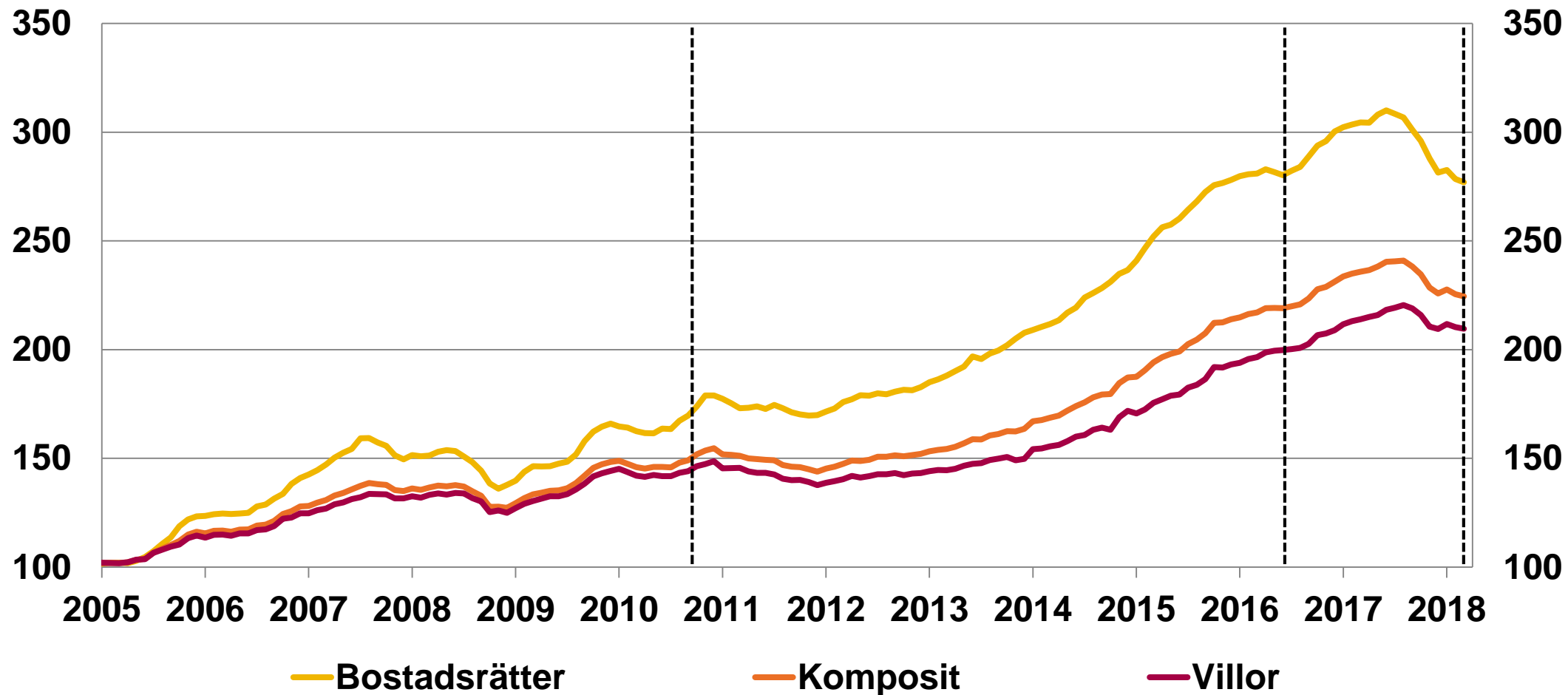
Index EU-28=100



Källa: Eurostat. Anm.: Byggkostnader för byggnader avsedd för bostadsändamål 2016 i ett urval av EU-länder.

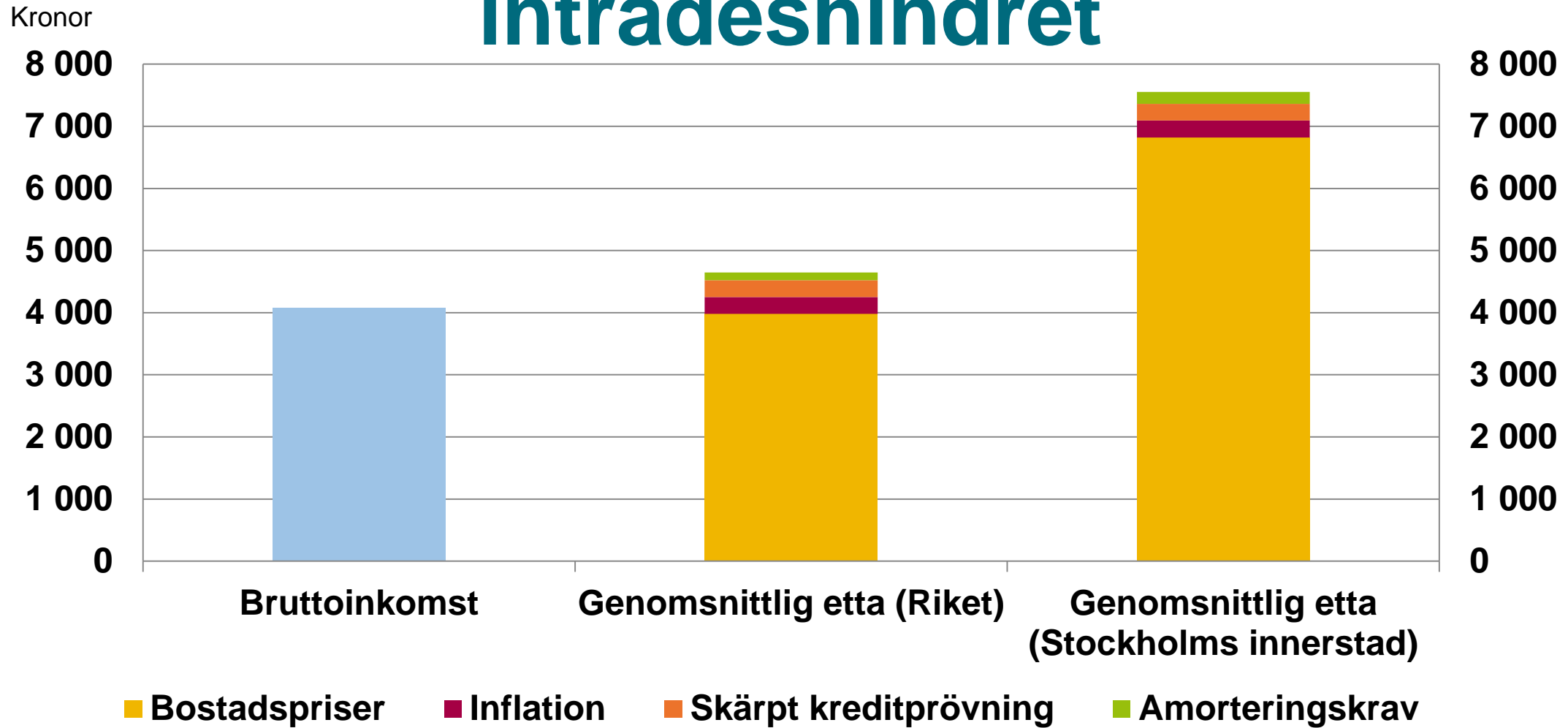
Höga bostadspriser

Index 2005 = 100



Källa: Valueguard.
Anm.: Säsongsrensade värden

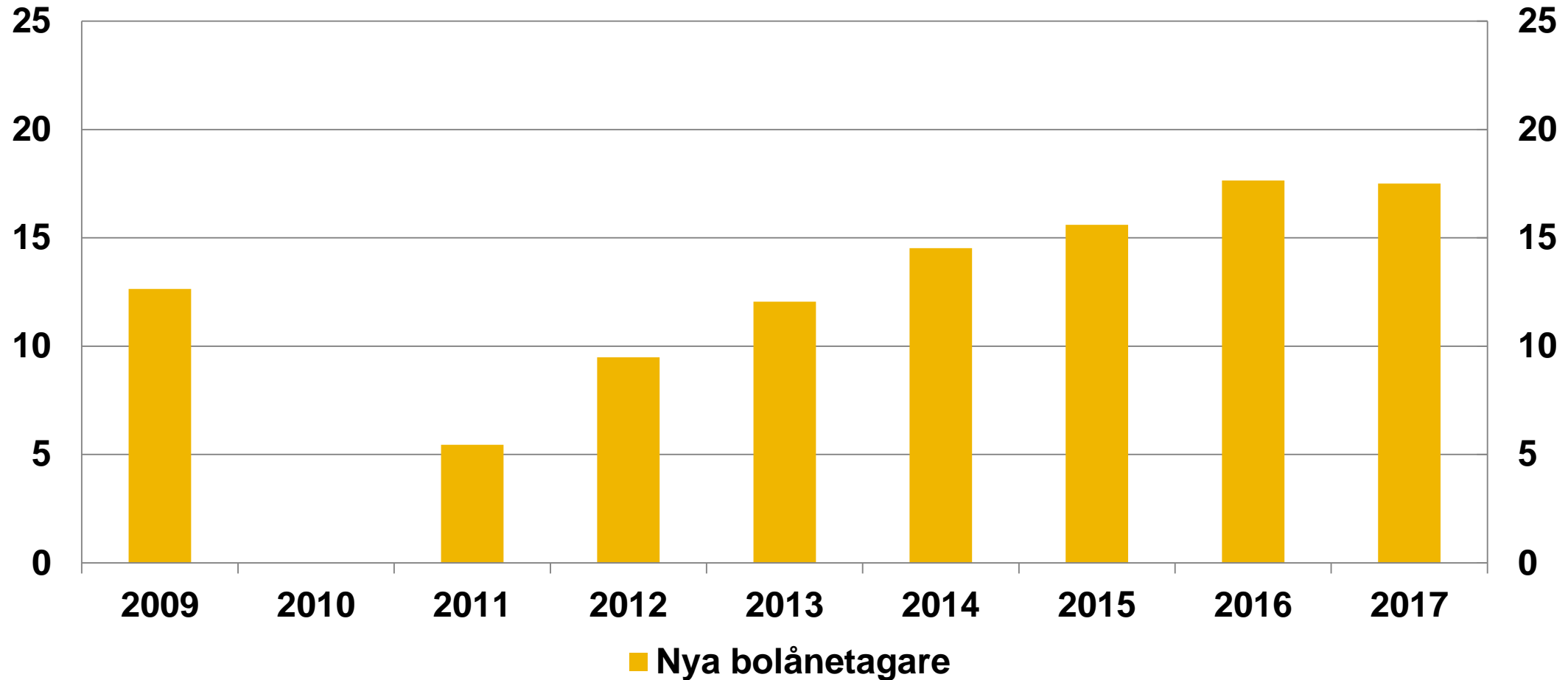
Stigande bostadspriser främsta inträdeshindret



Källa: Finansinspektionen och SCB. Anm.: Förändring i behövd inkomst december 2012-december 2017 uppdelat på komponenter samt förändring i bruttoinkomst för 25-30 åringar (samma period). Behövd inkomst är den bruttoinkomst som krävs för att låna till en viss bostad. Behövd inkomst för en etta dec. 2017: Riket 27 300 kr, Stockholms innerstad 34 000 kr.

Stängs unga ute?

Procent

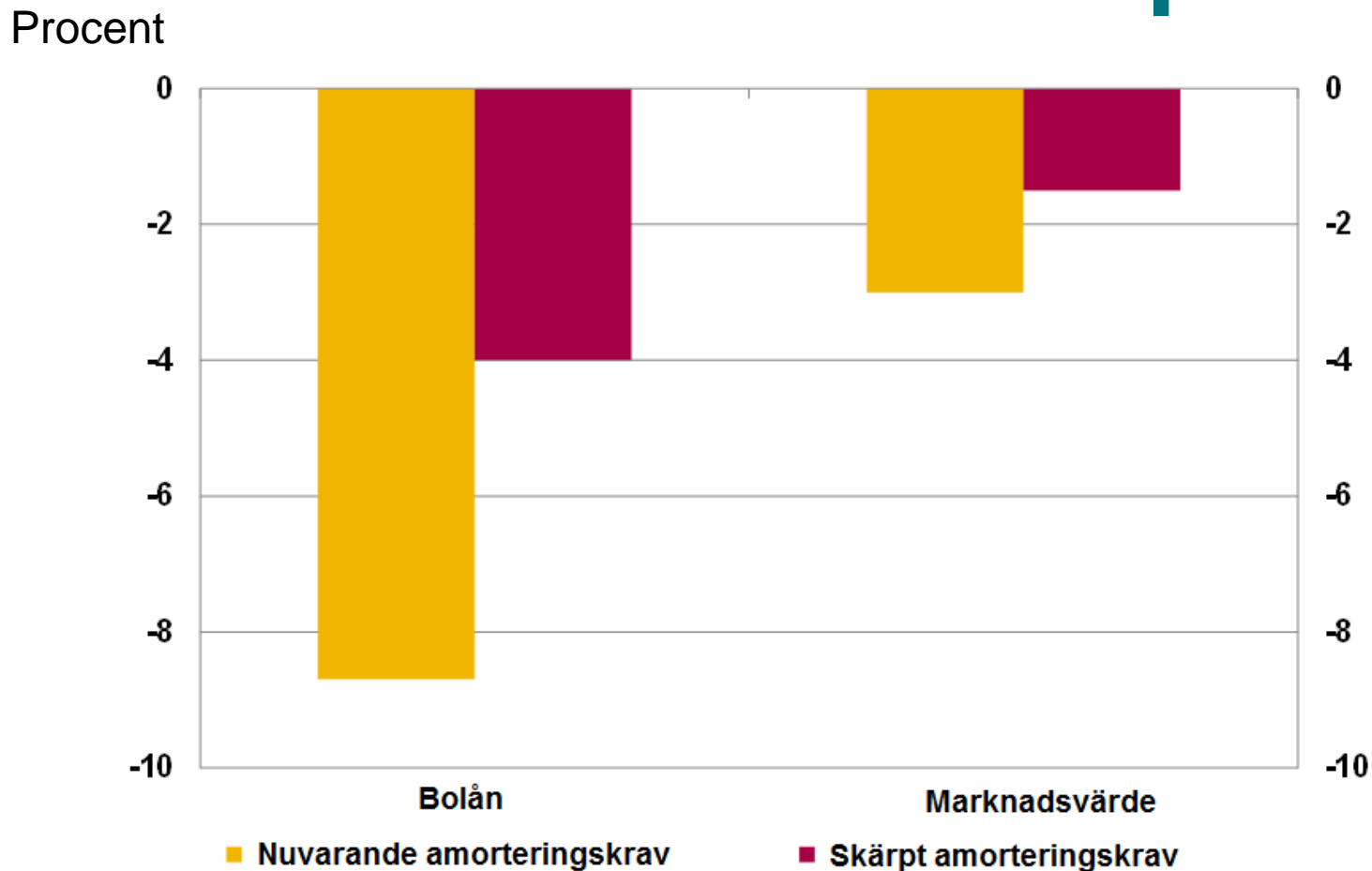


Anm.: Unga under 30 år som andel av nya bolånetagare. Ingen data finns för 2010.

Risker med skuld-finansierade bostadsköp

- Hushållen tar på sig alltför stora skulder
- Låga amorteringar – skulderna blir kvar länge
- Dålig riskspridning i sin tillgångsportfölj – allt på ett kort

Amorteringskraven dämpar skulder och bostadspriser

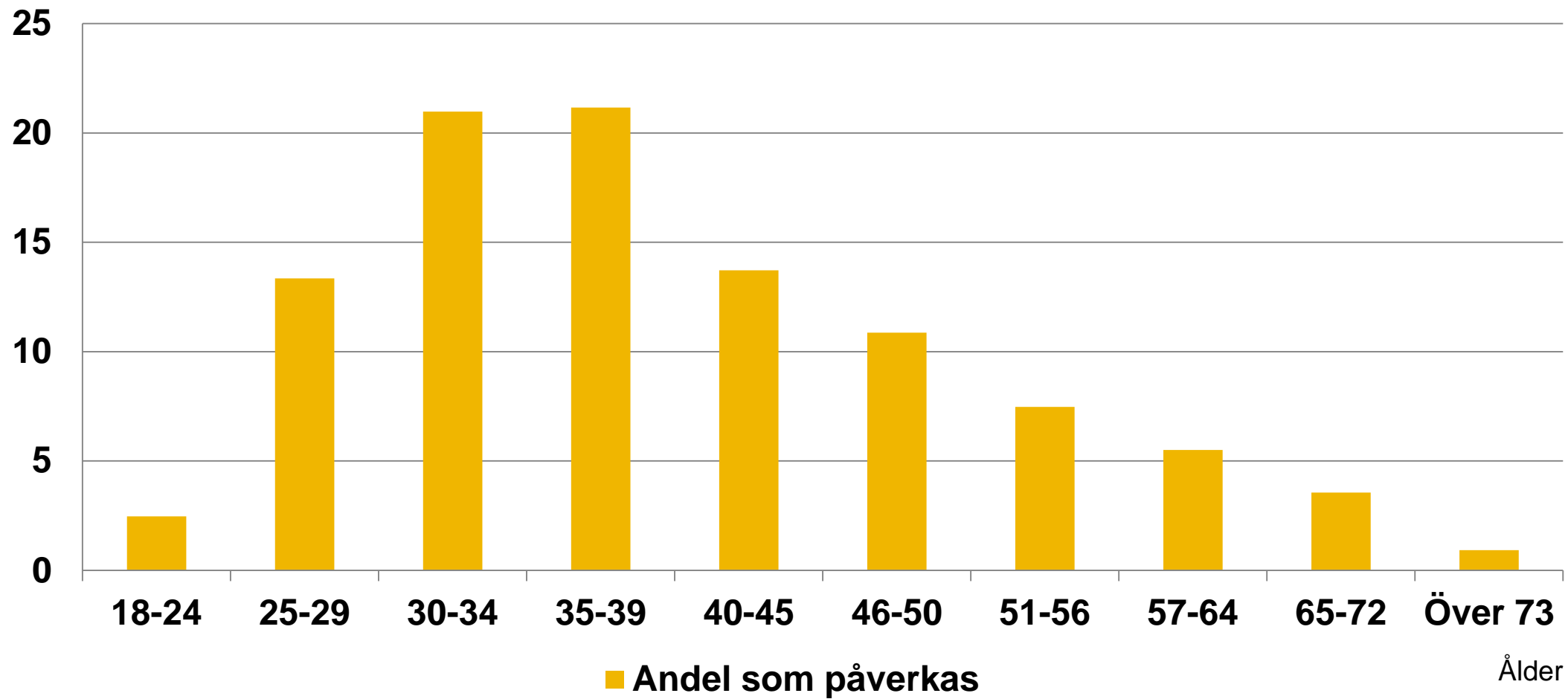


Källa: FI

Anm: Regleringen omfattar enbart nya bolån. Se FI-analys 10 "Amorteringskravet har minskat hushållens skulder" och FI-analys 11 "Konsekvenser av ett skärpt amorteringskrav"

Skärpt amorteringskrav

Procent



Källa: Finansinspektionen. Anm.: Andel nya låntagare med en skuldkvot över 4,5 gånger bruttoinkomsten.

Hur kan unga minska riskerna med stora skulder?

- Hyra
- Köpa billigare
- Köpa tillsammans
- Nära och kära
- Mer riskdelning

Slutsatser

- Unga missgynnas mest av en dåligt fungerande hyresmarknad
- Stark ekonomisk utveckling och dyrt byggande driver bostadspriserna
- Unga har fått det svårare att köpa bostäder då priserna vuxit snabbare än deras inkomster
- Amorteringskraven har minskat riskerna med skuldsättningen och har på marginalen dämpat bostadspriserna
- Det skärpta amorteringskravet påverkar framför allt nya bolånetagare med hög inkomst – unga inte överrepresenterade

